RADA MIEJSKA
W KOŁACZYCACH
ul. Rynek 1, 38-213 Kołaczyce

UCHWAŁA NR XXIX/170/2012
RADY MIEJSKIEJ W KOŁACZYCACH
z dnia 27 grudnia 2012 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Kołaczyce w miejscowościach Sowina, Lublica, Bieździadka, Sieklówka Górna, Sieklówka Dolna

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2012 r., poz. 647 z późn. zm.), po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Kołaczyce, uchwalonego Uchwałą Nr XXXIX/241/2001 Rady Gminy Kołaczyce z dnia 12 grudnia 2001 r. z późn. zm.,

Rada Miejska w Kołaczycach uchwala co następuje:

Rozdział I. Ustalenia wprowadzające

§ 1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Kołaczyce w miejscowościach Sowina, Lublica, Bieździadka, Sieklówka Górna, Sieklówka Dolna, zwany dalej planem.
2. Plan obejmuje obszar o pow. 108 ha, położony w granicy wskazanej na rysunku planu, zgodnie z Uchwałą Nr LIII/306/2010 Rady Miejskiej w Kołaczycach z dnia 27 sierpnia 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowościach Sowina, Lublica, Bieździadka, Sieklówka Górna, Sieklówka Dolna.
3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:
   1) Załącznik Nr 1 – rysunek planu w skali 1:2000, składający się z arkuszy nr 1 i nr 2, stanowiący integralną część niniejszej uchwały, obowiązujący w zakresie:
      a) granic obszaru objętego planem,
      b) linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
      c) przeznaczenia terenu wg symboli ustalonych w § 3,
      d) nieprzekraczalnych linii zabudowy,
      e) obiektów zabytkowych ujętych w ewidencji zabytków,
      f) planowanego przesyłowego gazociągu wysokoprężnego DN 700 relacji Strachocina – Pogórska Wola;
   2) Załącznik Nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu;
   3) Załącznik Nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

§ 2

Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1) **podstawowym przeznaczeniu** – należy przez to rozumieć ustalony w planie przeważający sposób zagospodarowania terenów w obrębie obszaru wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, któremu winny być podporządkowane inne sposoby zagospodarowania określone jako dopuszczone; w przeznaczeniu podstawowym mieszczą się również towarzyszące elementy zagospodarowania terenu:
   a) zieleń urządzona, niezbędna do zapewnienia właściwego procentowego wskaźnika powierzchni terenu biologicznie czynnej,
   b) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, niezbędne dla obsługi terenu;
2) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć inne niż podstawowe przeznaczenie terenu, który uzupełnia i wzbogaca przeznaczenie podstawowe i z nim nie koliduje oraz nie koliduje z innym przeznaczeniem dopuszczalnym zrealizowanym na terenie inwestycji;
3) **terenie inwestycji** – należy przez to rozumieć teren będący przedmiotem wniosku o zatwierdzenie projektu budowlanego;
4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, w której może być usytuowana bryła projektowanego budynku, z dopuszczeniem wysunięcia przed wyznaczoną linię schodów, ganku, daszka wykusza, tarasu, ewentualnie innych niewielkich fragmentów elewacji, przy czym elementy te nie mogą pomniejszać tej odległości o więcej niż 2 m;
5) **wskaźniku zabudowy** – należy przez to rozumieć wyrażoną w procentach wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu inwestycji;
6) **frontowej części działki** – należy przez to rozumieć pas terenu od linii rozgraniczającej położonej od strony drogi publicznej po nieprzekraczalną linię zabudowy i pas wzdłuż tej linii o szerokości 15 m mierzony od linii zabudowy w głąb terenu inwestycji;
7) **usługach podstawowych** – należy przez to rozumieć usługi związane z zabezpieczeniem codziennych potrzeb mieszkańców, tj. usługi handlu, gastronomii, usługi nieuciążliwe, w tym usługi rzemieślnicze, których oddziaływanie na otoczenie nie powoduje pogorszenia standardów jakości środowiska;
8) **drobnej wytwórczości –** należy przez to rozumieć działalność gospodarczą związaną z produkcją i rzemiosłem, nie stwarzającą uciążliwości dla funkcji terenów, w których jest realizowana, której oddziaływanie na środowisko nie powoduje przekroczenia wymaganych na podstawie przepisów odrębnych dopuszczalnych poziomów w zakresie standardów jakości środowiska;
9) **usługach rzemieślniczych –** należy przez to rozumieć usługi nieprodukcyjne o charakterze wykonawczym, naprawczym, konserwacyjnym sprzętu, urządzeń i dóbr;
10) **obiekcie agroturystycznym** – należy przez to rozumieć budynek stały, usytuowany w zabudowie zagrodowej, przeznaczony do świadczenia usług turystycznych przez rolnika – stosownie do przepisów o usługach turystycznych i o swobodzie działalności gospodarczej;
11) **dojazdach niewydzielonych –** należy przez to rozumieć nie wydzielone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu istniejące i projektowane dojazdy, zapewniające obiektom i terenom dostęp do dróg publicznych;
12) **obszarach szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie przewyższenia 1% dla terenów nieobwałowanych** – należy przez to rozumieć obszary oznaczone na rysunku planu, służące przepuszczaniu wód powodziowych wyznaczone na podstawie opracowania „Określenie zagrożenia powodziowego w zlewni Wisłoki - I etap studium ochrony przeciwpowodziowej", sporządzonego przez Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej;
13) **wielkogabarytowych urządzeniach reklamowych** - należy przez to rozumieć elementy reklamowe - wolnostojące lub umieszczone na obiekcie budowlanym:
   a) płaszczyznowe - o powierzchni ekspozycji (elewacji) większej niż 6,0 m^2,

b) trójwymiarowe - o wymiarach, z których co najmniej jeden przekracza 2,0 m, o wysokości najwyższej krawędzi elementu przekraczającej 2,5 m od poziomu przyległego terenu,
c) słupy i maszty reklamowe o wysokości przekraczającej 4,0 m od poziomu przyległego terenu.

§ 3

1. Ustala się następujące symbole dla określenia podstawowego przeznaczenia terenów:
   1) MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – § 6;
   2) RM - tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych – § 7;
   3) R - tereny rolnicze – § 8;
   4) ZR - tereny zieleni naturalnej – § 9;
   5) ZR.ZZ - tereny zieleni naturalnej w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie przewyższenia 1 % – § 10;
   6) ZL - tereny leśne – § 11;
   7) ZZL - tereny zalesień – § 12;
   8) WS - tereny wód powierzchniowych – § 13;
   9) KDZ - tereny dróg publicznych klasy Z - zbiorczej – § 14;
   10) KDL - tereny dróg publicznych klasy L - lokalnej – § 15;
   11) KDD - teren drogi publicznej klasy D - dojazdowej – § 16;
   12) KDW - tereny dróg wewnętrznych – § 17;
   13) KDX - tereny komunikacji pieszo-jezdnej – § 18;
   16) G - tereny infrastruktury gazowniczej – § 19.

2. Tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania terenu na rysunku planu oraz w tekście niniejszej uchwały wyróżniono symbolem literowo-cyfrowym, np. MN1, gdzie:
   1) litera – oznacza podstawowe przeznaczenie terenu,
   2) cyfra – oznacza kolejny numer porządkowy terenu wyróżniający go spośród pozostałych terenów.

Rozdział II. Ustalenia ogólne

§ 4

1. Ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
   1) ochronę walorów widokowych krajobrazu otwartego, poprzez wykluczenie lokalizacji nowej zabudowy poza wyznaczonymi terenami zabudowy;
   2) zagospodarowanie działek i sytuowanie budynków w wyznaczonych terenach zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej nawiązać do tradycyjnych form kształtowania zabudowy i rozplanowania zagród, poprzez lokalizację budynków mieszkalnych w części frontowej działki, a zabudowań gospodarczych poza frontową częścią działki;
   3) w pasie pomiędzy linią zabudowy a linią rozgraniczającą drogi dopuszcza się przebudowę, nadbudowę i rozbudowę istniejących obiektów, przy zachowaniu istniejącej linii zabudowy wyznaczonej przez obiekt rozbudowywany;
   4) w przypadku realizacji ogrodzenia od strony dróg publicznych, obowiązek jego lokalizacji w linii rozgraniczającej tereny drogi i inwestycji;
   5) zabrania się realizacji ogrodzeń z wypełnieniami z prefabrykowanych elementów betonowych oraz z płyt blaszanych;
   6) obowiązuje zakaz lokalizacji wielkogabarytowych urządzeń reklamowych.

2. Ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
   1) w zakresie ochrony przed hałasem zachować dopuszczalny poziom hałasu w środowisku:
      a) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MN - jak dla terenów pod zabudowę mieszkaniową,
      b) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem RM - jak dla terenów pod zabudowę zagrodową;

2) w terenach ZR.ZZ utrzymuje się istniejącą zieleń stanowiącą element obudowy biologicznej potoku Bieździadka;
3) obowiązuje zakaz zabudowy w terenach leżących w granicach obszarów szczególnego zagrożonego powodzią o prawdopodobieństwie przewyższenia 1 % (tereny ZR.ZZ) w granicach określonych na rysunku planu;
4) w miejscu przepływu cieków i rowów ustala się obowiązek realizacji:
   a) urządzeń gwarantujących zachowanie ich ciągłości,
   b) pasów wolnych od ogrodzeń oraz innych obiektów i urządzeń budowlanych nie związanych z utrzymaniem i eksploatacją cieku, nie mniejszych niż 1,5 m - w pasach tych dopuszcza się budowę urządzeń wodnych oraz prowadzenie robót konserwacyjnych i regulacyjnych związanych z bezpieczeństwem przeciwpowodziowym,
   c) pasów szerokości min. 15 m z zakazem zabudowy, mierzony w obie strony od górnej krawędzi skarpy brzegowej cieku;
5) ochronę terenów o szczególnych wartościach widokowych, a zwłaszcza przedpola widokowego punktów i ciągów widokowych zaznaczonych na rysunku planu, poprzez zakaz ich przesłaniania zwartymi zadrzewieniami;
6) obowiązek zachowania powierzchni terenu biologicznie czynnej dla terenu inwestycji zgodnie z ustaleniami szczegółowymi zawartymi w Rozdziale III niniejszej uchwały;
7) na działkach z istniejącą zabudową i nie spełniających zapisanych w ustaleniach szczegółowych wymagań wprowadza się zakaz pomniejszania obecnej powierzchni terenu biologicznie czynnej.

3. Ustala się zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
1) obejmuje się ochroną konserwatorską oznaczone na rysunku planu stanowiska archeologiczne w Sieklówce Dolnej:
   a) nr 2 AZP 108-72/3 zewidencjonowane jako punkt osadniczy z epoki brązu i okresu halsztackiego,
   b) nr 8 AZP 108-72/9 zewidencjonowane jako punkt osadniczy z epoki neolitu,
   c) nr 9 AZP 108-72/10 zewidencjonowane jako punkt osadniczy z epoki brązu i okresu halsztackiego;
2) obejmuje się ochroną konserwatorską oznaczone na rysunku planu obiekty zabytkowe, ujęte w ewidencji zabytków:
   a) dom drewniany nr 150 w Sowinie – oznaczony na rysunku planu numerem 1,
   b) kapliczka w Lublicy – oznaczona na rysunku planu numerem 2;
3) dla obiektów zabytkowych, o których mowa w pkt 2 ustala się:
   a) obowiązek zachowania gabarytu, tradycyjnej formy i detalu architektonicznego w przypadku remontu i przebudowy obiektu mieszkalnego,
   b) dopuszcza się konserwację kapliczki oznaczonej na rysunku planu, dla zachowania jej zabytkowej formy lub detalu architektonicznego, z możliwością wprowadzenia elementów uzupełniających, np. ogrodzenia.

4. Ustala się szczególne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
1) ustala się minimalną wielkość nowowydzielanych działek dla:
   a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 700 m^2, za wyjątkiem terenów MN13, MN14 i MN15, dla których wielkość ta wynosi 600 m^2,
   b) zabudowy zagrodowej – 1200 m^2;
2) ustala się minimalne szerokości frontów działek dla:
   a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 17 m, za wyjątkiem terenów MN13, MN14 i MN15, dla których wielkość ta wynosi 15 m,
   b) zabudowy zagrodowej – 20 m;
3) dopuszcza się zmniejszenie wskaźników o których mowa w pkt. 1 i 2 jedynie w przypadku, gdy do osiągnięcia minimalnej wartości określonej w planie dla poszczególnych terenów przeznaczonych pod inwestycję brakuje nie więcej niż 10%;
4) ustalenia pkt 1 i 2 nie dotyczą działek wyznaczanych pod dojazdy oraz obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
5) obowiązek zachowania kąta położenia granic wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego w przedziale 60° - 90°;

6) wielkość działki winna być dostosowana do zakresu obszarowego inwestycji zgodnie z przeznaczeniem podstawowym i dopuszczalnym określonym w Rozdziale III niniejszej uchwały oraz być dostosowana do możliwości obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej;
7) dopuszcza się zmianę proponowanego podziału terenu w przypadku nowych działek pod zabudowę, pod warunkiem zachowania nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz zapewnienia dostępności do drogi publicznej.

5. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) nieprzekraczalne linie zabudowy dla obiektów budowlanych od linii rozgraniczających określonych dla dróg:
   a) KDZ1 – 8 m, KDZ2 – 20 m,
   b) KDL1 i KDL2 – 8 m,
   c) KDD – 6 m, za wyjątkiem terenu MN14, gdzie obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy według rysunku planu,
   d) KDW4 i KDW7 – 6 m, dla pozostałych terenów KDW nie ustala się linii zabudowy;
2) wysokość budynków – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi zawartymi w Rozdziale III niniejszej uchwały;
3) wskaźnik zabudowy – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi zawartymi w Rozdziale III niniejszej uchwały;
4) inwestycje realizować projektując proporcjonalną liczbę miejsc parkingowych:
   a) dla obiektów mieszkalnych – 1 miejsce na mieszkanie, nie wliczając miejsc garażowych,
   b) dla obiektów handlowo - usługowych prowadzących sprzedaż detaliczną i usługi dla ludności - 1 miejsce na 50 m^2 powierzchni użytkowej,
   c) dla gastronomii (bary, kawiarnie) - 1 miejsce na 4 miejsca konsumpcyjne;
5) w zakresie architektury:
   a) geometria dachów:
      - należy stosować dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 30° - 45° i symetrii kątów nachylenia tych połaci;
      - zastosowanie stropodachu płaskiego dopuszcza się tylko na fragmentach zabudowy projektowanej jako element uzupełniający, nie dominujący, np. taras, stropodach zielony;
      - dopuszcza się dla budynków gospodarczych i garażowych stosowanie kąta nachylenia połaci dachu w przedziale 15° - 45° oraz dachy jednospadowe w przypadku realizacji tych obiektów w granicy działki przy usytuowaniu kalenicy dachu jednospadowego w granicy działki;
      - dopuszcza się kontynuację istniejącej formy dachu w przypadku rozbudowy budynku;
      - dopuszcza się otwarcia dachowe w formie lukarn – szerokość jednej lukarny liczona w najszerszym jej miejscu nie może przekroczyć ½ długości całej połaci dachowej, łączna szerokość lukarn nie może przekroczyć 2/3 długości całej połaci dachowej;
   b) obowiązek zachowania jednolitego układu kalenic głównych, skierowanych równolegle do kierunku drogi publicznej - dotyczy budynków usytuowanych we frontowej części działki przy drogach publicznych,
   c) pokrycie dachu - dachówki, materiały i elementy o fakturze dachówek (blacho-dachówka, dachówka bitumiczna),
   d) ściany budynków mieszkalnych - okładziny ścian: tynki gładkie i fakturowe, materiały naturalne (kamień, cegła, drewno); obowiązuje zakaz stosowania okładzin typu Siding,
   e) kolorystyka: stosować ciemne barwy dachu (w kolorze brązu, czerwieni, szarości, naturalnej dachówki), elewacji – w odcieniach pastelowych, zharmonizowanych z dachem, nie kontrastującej z tłem krajobrazowym, z zastosowaniem naturalnych faktur (w szczególności drewnianych, kamiennych i murowanych);
   f) ogrodzenia – realizować z materiałów pochodzenia naturalnego (np. drewno, kamień, metal);
6) rozbudowa, nadbudowa, przebudowa lub odbudowa istniejącej zabudowy z zachowaniem zasad zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy jak dla obiektów noworealizowanych w wydzielonym terenie, na którym znajduje się ta zabudowa;
7) dla istniejącej zabudowy o wskaźnikach nie spełniających warunków zapisanych w ustaleniach niniejszego planu ustala się zakaz ich przekraczania.

6. Ustala się zasady rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1) obowiązek zapewnienia dojazdu do terenu inwestycji za pośrednictwem dróg wewnętrznych i ciągów pieszo-jezdnych lub bezpośrednio z drogi publicznej, odpowiednio do przeznaczenia i sposobu użytkowania działek;
2) dojazdy niewydzielone, niezbędne dla obsługi komunikacyjnej poszczególnych działek pod zabudowę, zapewniające dostęp do dróg publicznych, należy wytyczać w sposób uwzględniający obsługę terenów znajdujących się w sąsiedztwie, zgodnie z ustaleniami planu oraz z uwzględnieniem możliwości prowadzenia lokalnych sieci uzbrojenia technicznego terenu i zapewnienia dostępu służb ratowniczych;
3) obsługa komunikacyjna terenów istniejącej zabudowy zagrodowej w terenach o symbolach: R3, R11, R16 i R29 poprzez istniejące dojazdy niewydzielone w niniejszym planie;
4) miejsca parkingowe i postojowe w wymaganej ilości, określonej w ust. 5 pkt 4, dla istniejących i projektowanych inwestycji, należy realizować w ramach terenu inwestycji;
5) dopuszcza się korektę przebiegu oraz realizację tras pieszo – rowerowych innych niż wskazane na rysunku planu.

7. Ustala się zasady rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1) w zakresie **gospodarki odpadami** ustala się nakaz prowadzenia gospodarki odpadami na zasadach obowiązujących w gminie Kołaczyce;
2) w zakresie **zaopatrzenia w wodę** ustala się:
   a) zaopatrzenie w wodę z lokalnych ujęć wód podziemnych,
   b) dopuszcza się realizację studni kopanych,
   c) obowiązek zabezpieczenia przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę;
3) w zakresie **odprowadzania ścieków** ustala się:
   a) odprowadzenie ścieków sanitarnych poprzez projektowaną sieć kanalizacji sanitarnej rozdzielczej – planowany kanał grawitacyjny min. Ø 200, do istniejącej oczyszczalni w Kołaczycach oraz projektowanej oczyszczalni w Sieklówce, na zasadach określonych w gminie Kołaczyce; do czasu budowy sieci kanalizacyjnej oraz na terenach nie objętych projektową siecią kanalizacji sanitarnej dopuszcza się indywidualne rozwiązanie gospodarki ściekowej, poprzez realizację przydomowych oczyszczalni oraz realizację szczelnych zbiorników wybieralnych usytuowanych w obrębie terenu inwestycji, z którego ścieki wywożone będą na oczyszczalnię komunalną zgodnie z zasadami obowiązującymi w gminie Kołaczyce,
   b) odprowadzenie ścieków przemysłowych z terenów potencjalnie narażonych na występowanie tego typu zanieczyszczeń, poprzez projektowaną sieć kanalizacji sanitarnej rozdzielczej, po ich uprzednim podczyszczeniu, do istniejącej oczyszczalni w Kołaczycach oraz projektowanej oczyszczalni w Sieklówce; do czasu budowy sieci kanalizacyjnej oraz na terenach nie objętych projektową siecią kanalizacji sanitarnej dopuszcza się gromadzenie ścieków przemysłowych w szczelnych zbiorników wybieralnych usytuowanych w obrębie terenu inwestycji, z którego ścieki wywożone będą na oczyszczalnię komunalną;
4) w zakresie **odprowadzania wód opadowych** ustala się:
   a) w terenach zabudowanych obowiązuje zasada powierzchniowego odprowadzenie wód opadowych indywidualnie w granicach działki, w sposób zapewniający pełną ochronę przed przenikaniem zanieczyszczeń do wód i gleby,
   b) dopuszcza się budowę kanalizacji deszczowej oraz rowów odwadniających,
   c) w przypadku realizacji parkingów i placów o powierzchni utwardzonej min. 100 m^2 nakłada się obowiązek odprowadzenia ścieków opadowych do gruntu po uprzednim ich podczyszczeniu;
5) w zakresie **zaopatrzenia w gaz** ustala się:
   a) zaopatrzenie w gaz ziemny z istniejącej sieci gazociągowej poprzez system gazowej sieci dystrybucyjnej,
   b) dopuszcza się korzystanie z alternatywnych źródeł gazu, w tym zbiorników na gaz płynny,
   c) planuje się lokalizację przesyłowego gazociągu wysokoprężnego DN 700 relacji Strachocina – Pogórska Wola wraz z infrastrukturą techniczną, w tym światłowodem oraz w terenie o symbolu R8 - obiektami infrastruktury gazowniczej,

d) należy uwzględnić ograniczenia wynikające z występowania strefy kontrolowanej określonej na rysunku planu, wzdłuż planowanego gazociągu wysokoprężnego o którym mowa w lit. c,
e) ogrodzenie terenu w miejscu skrzyżowania z gazociągiem wysokoprężnym powinno być wykonane jako rozbieralne;

6) w zakresie **infrastruktury energetycznej** ustala się:
a) zaopatrzenie w energię elektryczną poprzez istniejącą napowietrzną linię elektroenergetyczną średniego napięcia 15 kV z GPZ Hankówka i GPZ Niegłowice, wskazaną na rysunku planu, zasilaną ze stacji transformatorowych,
b) dopuszcza się skablowanie ziemne sieci, lokalizację nowych stacji transformatorowych SN/NN i linii zasilających SN pod warunkiem, że nie będą naruszały pozostałych ustaleń planu,
c) należy uwzględnić ograniczenia wynikające z występowania pasa technicznego wzdłuż linii energetycznej średniego napięcia, określonego na rysunku planu;

7) w zakresie **zaopatrzenia w ciepło** ustala się:
a) ogrzewanie obiektów w oparciu o indywidualne rozwiązania, głównie na bazie kotłowni indywidualnych,
b) do celów grzewczych stosować paliwa czyste ekologicznie (gaz, lekki olej opałowy), z zastosowaniem technologii zapewniających minimalne wskaźniki emisji gazów i pyłów do powietrza atmosferycznego,
c) dopuszcza się alternatywne źródła energii (energia słoneczna, geotermalna);

8) w zakresie **infrastruktury teletechnicznej** ustala się:
a) zaopatrzenie w sieć teletechniczną poprzez wykorzystanie i rozbudowę istniejącej sieci,
b) projektowaną sieć telekomunikacyjną należy wykonać jako kablową lub bezprzewodową wraz z urządzeniami radiowego systemu dostępowego,
c) dopuszcza się realizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej;

9) w obszarze objętym opracowaniem planu dopuszcza się budowę, rozbudowę oraz przebudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w sposób nie kolidujący z innymi ustaleniami planu.

8. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zabudowy oraz pozostałe ustalenia ogólne:
1) nakaz zachowania odległości 15 m (obustronnie) od górnej krawędzi skarpy brzegowej cieku naturalnego dla zabudowy trwale związanej z gruntem,
2) w obszarze osuwania się mas ziemnych obowiązuje zakaz realizacji inwestycji mogących naruszyć strukturę gruntu powodując jego osuwanie.

§ 5

Utrzymuje się wykorzystanie istniejących obiektów budowlanych i terenów w sposób dotychczasowy, do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami planu.

Rozdział III. Ustalenia szczegółowe

§ 6

1. Wyznacza się **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, oznaczone na rysunku planu symbolami **MN1, MN2, MN3, MN4, MN5, MN6, MN7, MN8, MN9, MN10, MN11, MN12, MN13, MN14, MN15, MN16, MN17 i MN18** z podstawowym przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.
2. W terenach wyznaczonych w ust. 1 poza przeznaczeniem podstawowym dopuszcza się:
1) wolnostojące obiekty usług podstawowych z ograniczeniem do 60 m^2 powierzchni użytkowej;
2) obiekty gospodarcze i garaże na samochody osobowe i dostawcze do 2,5 tony w ilości nie więcej niż 2 stanowiska;
3) przeznaczenie obiektów gospodarczych pod usługi podstawowe;
4) w terenach MN13, MN14 i MN15 – obiekty pensjonatowe do 10 miejsc noclegowych;

5) obiekty małej architektury (altany, kapliczki itp.), wiaty, zadaszenia;
6) dojazdy i dojścia.

3. W terenach wyznaczonych w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy na działce lub terenie inwestycji:
   1) maksymalny wskaźnik zabudowy – 35 %;
   2) wysokość budynków mieszkalnych – do 10 m, a w terenach MN13, MN14 i MN15 – do 9 m;
   3) wysokość budynków, o których mowa w ust. 2 pkt 1 i 2 – do 6 m;
   4) obowiązek zachowania minimum 60% powierzchni terenu biologicznie czynnej;
   5) maksymalna wysokość podpiwniczenia budynków ponad poziom terenu – 1 m.
4. Wszystkie podejmowane przedsięwzięcia w zakresie zagospodarowania terenów wyznaczonych w ust. 1 stosować łącznie z ustaleniami zawartymi w Rozdziale II.

§ 7

1. Wyznacza się **tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych,** oznaczone na rysunku planu symbolami **RM1, RM2, RM3, RM4 i RM5** z podstawowym przeznaczeniem pod zabudowę zagrodową.
2. W terenach wyznaczonych w ust. 1 poza podstawowym przeznaczeniem dopuszcza się:
   1) zakłady rzemieślnicze i zakłady drobnej wytwórczości;
   2) obiekty agroturystyczne;
   3) wolnostojące obiekty usług podstawowych z ograniczeniem do 60 m^2 powierzchni użytkowej;
   4) przeznaczenie maksymalnie 30 % ogólnej powierzchni budynków mieszkalnych lub gospodarczych pod usługi podstawowe, w tym usługi agroturystyczne;
   5) lokalizację obiektów lub adaptację istniejących dla drobnej wytwórczości;
   6) obiekty małej architektury (altany, kapliczki itp.), wiaty, zadaszenia;
   7) dojazdy i dojścia.
3. W terenach wyznaczonych w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy na działce lub terenie inwestycji:
   1) maksymalny wskaźnik zabudowy – 40 %;
   2) wysokość budynków mieszkalnych i agroturystycznych – do 10 m; dopuszcza się odstępstwa od powyższego w przypadku zmiany użytkowania istniejącej zabudowy bądź innego charakteru budynków sąsiadujących – do wysokości tych budynków;
   3) wysokość obiektów, o których mowa w ust. 2 pkt 1, 3 i 5 – do 6 m; dopuszcza się odstępstwa od powyższego w przypadku zmiany użytkowania istniejącej zabudowy bądź innego charakteru budynków sąsiadujących – do wysokości tych budynków;
   4) wysokość obiektów garażowych – do 6 m; dopuszcza się odstępstwo dla dostosowania wysokości obiektów garażowych do gabarytów samochodów, ciągników, sprzętu i maszyn rolniczych, jednak nie więcej niż do wysokości 10 m;
   5) wysokość obiektów związanych z produkcją rolną, m.in. inwentarskich, gospodarczych i innych – do 9 m; dopuszcza się odstępstwo dla dostosowania wysokości obiektów związanych z produkcją rolną do technologii produkcji, jednak nie więcej niż do wysokości 11 m;
   6) obowiązek zachowania powierzchni terenu biologicznie czynnej minimum 40 %;
   7) maksymalna wysokość podpiwniczenia budynków mieszkalnych ponad poziom terenu – 1 m.
4. Wszystkie podejmowane przedsięwzięcia w zakresie zagospodarowania terenów wyznaczonych w ust. 1 stosować łącznie z ustaleniami zawartymi w Rozdziale II.

§ 8

1. Wyznacza się **tereny rolnicze**, oznaczone na rysunku planu symbolami **R1, R2, R3, R4, R5, R6, R7, R8, R9, R10, R11, R12, R13, R14, R15, R16, R17, R18, R19, R20, R21, R22, R23, R24, R25, R26, R27, R28, R29, R30, R31, R32 i R33** z podstawowym przeznaczeniem pod uprawy rolne.
2. W terenach wyznaczonych w ust. 1 poza podstawowym przeznaczeniem dopuszcza się:
   1) łąki i pastwiska;
   2) uprawy ogrodnicze;

3) plantacje;
4) sady produkcyjne;
5) wody stojące;
6) zadrzewienia i zakrzewienia wzdłuż ciągów komunikacyjnych i cieków wodnych;
7) dojazdy, dojścia, ścieżki rowerowe i szlaki turystyczne;
8) urządzenia służące regulacji i utrzymaniu wód.

3. W terenach o symbolach R3, R6, R11, R16 i R29 dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i nadbudowę istniejącej zabudowy zagrodowej oraz uzupełnienia o obiekty gospodarcze związane z działalnością rolniczą, na zasadach – jak dla terenów oznaczonych symbolem RM, określonych w § 7 ust. 3 niniejszej uchwały.
4. W terenach wyznaczonych w ust. 1 obowiązuje zakaz zabudowy trwale związanej z gruntem, z wyjątkiem przypadków, o których mowa w ust. 3, § 4 ust. 7 pkt 5 lit. c oraz § 4 ust. 7 pkt 8 lit. c niniejszej uchwały.
5. Przy realizacji przeznaczeń dopuszczalnych określonych w ust. 2 pkt 4, 6 i 7 oraz obiektów, o których mowa w § 4 ust. 7 pkt 8 lit. c uwzględnić ograniczenia wynikające z lokalizacji planowanego gazociągu wysokoprężnego, o którym mowa w § 4 ust. 7 pkt 5 lit. c.
6. Wszystkie podejmowane przedsięwzięcia w zakresie zagospodarowania terenów wyznaczonych w ust. 1 stosować łącznie z ustaleniami zawartymi w Rozdziale II.

§ 9

1. Wyznacza się **tereny zieleni naturalnej**, oznaczone na rysunku planu symbolami **ZR1, ZR2, ZR3, ZR4, ZR5, ZR6, ZR7, ZR8, ZR9, ZR10, ZR11, ZR12, ZR13, ZR14, ZR15, ZR16, ZR17, ZR18 i ZR19** z podstawowym przeznaczeniem pod zielone użytki oraz obudowę biologiczną cieków.
2. W terenach wyznaczonych w ust. 1. poza podstawowym przeznaczeniem dopuszcza się:
   1) uprawy rolne;
   2) łąki i pastwiska;
   3) obiekty małej architektury, zadaszenia;
   4) dojazdy, dojścia, ścieżki rowerowe i szlaki turystyczne.
3. W terenach wyznaczonych w ust. 1 obowiązuje zakaz zabudowy kubaturowej trwale związanej z gruntem, z wyjątkiem określonych w § 4 ust. 7 pkt 8 lit. c niniejszej uchwały.
4. Przy realizacji przeznaczeń dopuszczalnych określonych w ust. 2 pkt 3 i 4 oraz obiektów, o których mowa w § 4 ust. 7 pkt 8 lit. c, uwzględnić ograniczenia wynikające z lokalizacji planowanego gazociągu wysokoprężnego, o którym mowa w § 4 ust. 7 pkt 5 lit. c.
5. Wszystkie podejmowane przedsięwzięcia w zakresie zagospodarowania terenów wyznaczonych w ust. 1 stosować łącznie z ustaleniami zawartymi w Rozdziale II.

§ 10

1. Wyznacza się **tereny zieleni naturalnej w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie przewyższenia 1 %**, oznaczone na rysunku planu symbolami **ZR.ZZ1, ZR.ZZ2, ZR.ZZ3, ZR.ZZ4, ZR.ZZ5 i ZR.ZZ6** z podstawowym przeznaczeniem pod niską zieleń naturalną położoną w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie przewyższenia 1% od potoku Bieździadka.
2. W granicach terenów wyznaczonych w ust. 1 obowiązuje zakaz realizacji zabudowy trwale związanej z gruntem z wyjątkiem:
   1) zabudowy hydrologicznej niezbędnej dla realizacji statutowych zadań związanych z utrzymaniem wód oraz ochroną przeciwpowodziową;
   2) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.
3. Zakaz realizacji inwestycji mogących pogorszyć stan bezpieczeństwa przeciwpowodziowego.
4. Wszystkie podejmowane przedsięwzięcia w zakresie zagospodarowania terenów wyznaczonych w ust. 1 stosować łącznie z ustaleniami zawartymi w Rozdziale II.

§ 11

1. Wyznacza się **tereny leśne,** oznaczone na rysunku planu symbolami **ZL1, ZL2, ZL3, ZL4, ZL5, ZL6, ZL7, ZL8, ZL9, ZL10, ZL11, ZL12, ZL13, ZL14, ZL15, ZL16, ZL17, ZL18, ZL19, ZL20, ZL21, ZL22, ZL23, ZL24, ZL25 i ZL26**, obejmujące grunty leśne zgodnie z ewidencją gruntów, w tym tereny leśne o funkcji ochronnej oraz grunty dróg śródleśnych i wód śródleśnych.
2. W terenach wyznaczonych w ust. 1 poza podstawowym przeznaczeniem dopuszcza się:
   1) trasy pieszo - rowerowe wzdłuż dróg leśnych;
   2) szlaki turystyczne wraz z ich oznakowaniem.
3. W terenach wyznaczonych w ust. 1 obowiązuje zakaz realizacji obiektów z wyjątkiem przypadków dopuszczonych przepisami szczególnymi w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz w § 4 ust. 7 pkt 8 lit. c niniejszej uchwały.
4. Wszystkie podejmowane przedsięwzięcia w zakresie zagospodarowania terenów wyznaczonych w ust. 1 stosować łącznie z ustaleniami zawartymi w Rozdziale II.

§ 12

1. Wyznacza się **tereny zalesień**, oznaczone na rysunku planu symbolami **ZZL1, ZZL2, ZZL3 i ZZL4**, obejmujące grunty rolne i nieużytki z przeznaczeniem pod zalesienie.
2. W terenach wyznaczonych w ust. 1 stosować nasadzenia zgodnie z warunkami siedliskowymi.
3. W terenach wyznaczonych w ust. 1 obowiązuje zakaz realizacji obiektów z wyjątkiem przypadków dopuszczonych przepisami szczególnymi w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz w § 4 ust. 7 pkt 8 lit. c niniejszej uchwały.
4. Wszystkie podejmowane przedsięwzięcia w zakresie zagospodarowania terenów wyznaczonych w ust. 1 stosować łącznie z ustaleniami zawartymi w Rozdziale II.

§ 13

1. Wyznacza się **tereny wód powierzchniowych**, oznaczone na rysunku planu symbolami **WS1, WS2, WS3, WS4, WS5 i WS6** z podstawowym przeznaczeniem pod potoki i cieki wodne wraz z obudową biologiczną.
2. W granicach terenów wyznaczonych w ust. 1 obowiązuje zakaz realizacji zabudowy z wyjątkiem:
   1) urządzeń wodnych;
   2) przekroczeń infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, w tym planowanego gazociągu wysokoprężnego DN700;
   3) kładek pieszo-jezdnych.
3. Wszystkie podejmowane przedsięwzięcia w zakresie zagospodarowania terenów wyznaczonych w ust. 1 stosować łącznie z ustaleniami zawartymi w Rozdziale II.

§ 14

1. Wyznacza się **tereny dróg publicznych klasy Z - zbiorczej**, oznaczone na rysunku planu symbolami **KDZ1 i KDZ2** z podstawowym przeznaczeniem pod drogę publiczną klasy Z wraz z urządzeniami odwodnienia i oświetlenia.
2. W terenach wyznaczonych w ust.1 poza podstawowym przeznaczeniem dopuszcza się obiekty i urządzenia stosownie do klasy drogi oraz przekroczenie przesyłowego gazociągu wysokoprężnego DN 700 w miejscu wyznaczonym na rysunku planu.
3. W terenach wyznaczonych w ust. 1 obowiązuje zakaz lokalizowania ogrodzeń.
4. Szerokość dróg w liniach rozgraniczających – 20 m.
5. Maksymalna szerokość jezdni w liniach rozgraniczających drogi – 7 m.
6. Wszystkie podejmowane przedsięwzięcia w zakresie zagospodarowania terenów wyznaczonych w ust. 1 stosować łącznie z ustaleniami zawartymi w Rozdziale II.

§ 15

1. Wyznacza się **tereny dróg publicznych klasy L - lokalnej**, oznaczone na rysunku planu symbolami **KDL1, KDL2 i KDL3** z podstawowym przeznaczeniem pod drogę publiczną klasy L wraz z urządzeniami odwodnienia i oświetlenia.
2. W terenach wyznaczonych w ust. 1 poza przeznaczeniem podstawowym dopuszcza się obiekty i urządzenia stosownie do klasy drogi oraz przekroczenie przesyłowego gazociągu wysokoprężnego DN 700 w miejscu wyznaczonym na rysunku planu.
3. Szerokość dróg w liniach rozgraniczających – 10 m.
4. Maksymalna szerokość jezdni w liniach rozgraniczających drogi – 7 m.
5. Wszystkie podejmowane przedsięwzięcia w zakresie zagospodarowania terenów wyznaczonych w ust. 1 stosować łącznie z ustaleniami zawartymi w Rozdziale II.

§ 16

1. Wyznacza się **teren drogi publicznej klasy D - dojazdowej**, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDD1** z podstawowym przeznaczeniem pod drogę publiczną klasy D wraz z urządzeniami odwodnienia i oświetlenia.
2. W terenie wyznaczonym w ust. 1 poza podstawowym przeznaczeniem dopuszcza się obiekty i urządzenia stosownie do klasy drogi.
3. Szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 10 m, z poszerzeniem i zawężeniem określonym na rysunku planu.
4. Maksymalna szerokość jezdni w liniach rozgraniczających drogi – 7 m.
5. Wszystkie podejmowane przedsięwzięcia w zakresie zagospodarowania terenów wyznaczonych w ust. 1 stosować łącznie z ustaleniami zawartymi w Rozdziale II.

§ 17

1. Wyznacza się **tereny dróg wewnętrznych,** oznaczone na rysunku planu symbolami **KDW1, KDW2, KDW3, KDW4, KDW5, KDW6, KDW7, KDW8, KDW9 i KDW10** z podstawowym przeznaczeniem pod drogi wewnętrzne wraz z urządzeniami odwodnienia i oświetlenia.
2. W terenach wyznaczonych w ust. 1 dopuszcza się:
   1) zieleń ozdobną;
   2) ciągi pieszo – jezdne;
   3) przekroczenia infrastruktury technicznej, w tym planowanego gazociągu wysokoprężnego DN 700 w miejscu wyznaczonym na rysunku planu.
3. Szerokość dróg w liniach rozgraniczających:
   1) dla terenów KDW2, KDW3, KDW4, KDW7 i KDW10 – 8,0 m;
   2) dla terenów KDW1, KDW5, KDW8 i KDW9 – 6,0 m;
   3) dla terenu KDW6 – jak na rysunku planu.
4. Maksymalna szerokość jezdni w liniach rozgraniczających drogi – 5 m.
5. Wszystkie podejmowane przedsięwzięcia w zakresie zagospodarowania terenów wyznaczonych w ust. 1 stosować łącznie z ustaleniami zawartymi w Rozdziale II.

§ 18

1. Wyznacza się **tereny komunikacji pieszo - jezdnej**, oznaczone na rysunku planu symbolami **KDX1, KDX2, KDX3, KDX4 i KDX5** z podstawowym przeznaczeniem pod ciągi pieszo-jezdne wraz z urządzeniami odwodnienia i oświetlenia.
2. Szerokość terenów komunikacji pieszo - jezdnej w liniach rozgraniczających – 5 m, za wyjątkiem terenu KDX5, którego szerokość w liniach rozgraniczających wynosi 4 m, z poszerzeniami

w rejonie skrzyżowań i zawrotek, zgodnie z rysunkiem planu.

3. W terenach wyznaczonych w ust. 1 obowiązuje zakaz lokalizacji ogrodzeń.
4. Wszystkie podejmowane przedsięwzięcia w zakresie zagospodarowania terenów wyznaczonych w ust. 1 stosować łącznie z ustaleniami zawartymi w Rozdziale II.

§ 19

1. Wyznacza się **tereny infrastruktury gazowniczej,** oznaczone na rysunku planu symbolami **G1, G2, G3, G4, G5, G6, G7, G8, G9 i G10** z podstawowym przeznaczeniem pod przesyłowy gazociąg wysokoprężny DN 700 relacji Strachocina – Pogórska Wola wraz z urządzeniami i obiektami infrastruktury gazowniczej, w tym światłowodem.
2. W terenach wyznaczonych w ust. 1, w strefie kontrolowanej, po zakończeniu budowy przesyłowego gazociągu wysokoprężnego DN 700 wraz z obiektami, urządzeniami i infrastrukturą towarzyszącą, w tym światłowodem, dopuszcza się zalesienie terenów, za wyjątkiem pasa o szerokości 4 m (po 2 m w obie strony od osi gazociągu).
3. Wszystkie podejmowane przedsięwzięcia w zakresie zagospodarowania terenów wyznaczonych w ust. 1 stosować łącznie z ustaleniami zawartymi w Rozdziale II.

Rozdział IV. Ustalenia końcowe

§ 20

Dla nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z uchwaleniem planu, a właściciel lub użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość - ustala się jednorazową opłatę w stosunku procentowym do wzrostu tej wartości w wysokości 15 %.

§ 21

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Kołaczyc.

§ 22

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego.

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ W KOŁACZYCACH

PRZEWODNICZĄCY RADY
Stanisław Dunaj